PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Ottawa

Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier atteignent leur niveau le plus élevé en 14 ans

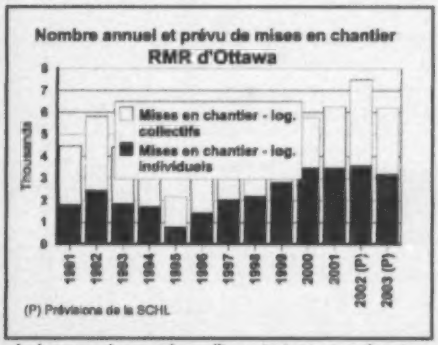
AUTOMNE 2002

La construction résidentielle dans la RMR d'Ottawa évolue à un rythme nettement supérieur à celui de l'an dernier, si bien que, d'ici la fin de 2002, on prévoit que ce secteur enregistrera les meilleurs résultats depuis 14 ans. Bien que les mises en chantier de maisons individuelles soient en voie de dépasser les prévisions formulées l'an dernier, c'est le rythme croissant de la production sur le marché des collectifs qui propulsera le total des mises en chantier au-dessus de la barre des 7 700 en 2002.

La grande vitalité du secteur de la construction résidentielle tient à divers facteurs. D'abord, le marché du travail se maintient, ce qui explique en partie pourquoi les marchés de l'habitation continuent de si bien se porter. En effet, malgré les mises à pied massives dans le domaine de la haute technologie, l'accroissement de l'emploi dans le secteur public au cours des derniers mois a compensé les pertes antérieures de postes à temps plein. Par ailleurs, la croissance démographique enregistrée au cours des dernières années, en raison des niveaux constants d'immigration nette, a influé sur la demande de logements. En outre, l'offre de logements est demeurée faible en 2002, malgré la hausse du nombre d'inscriptions ces derniers mois. L'offre limitée continue à faire monter le prix moyen des maisons existantes, si bien que le marché d'Ottawa demeure favorable aux vendeurs. En raison du choix restreint de logements disponibles et de la progression des prix, nombre d'acheteurs se tournent vers le marché du neuf. Cependant, l'ascension du prix de vente moyen incite aussi beaucoup d'acheteurs éventuels à opter pour un logement collectif neuf, plus abordable, comme un logement en copropriété ou une maison en rangée.

Outre la demande constante, les bas taux d'intérêt expliquent en grande partie la si grande vigueur des marchés de l'habitation en 2002. À la fin de septembre, le taux hypothécaire moyen pour les prêts d'une durée de 5 ans s'est établi à 6,4 %, en baisse de 53 points de base par rapport au niveau observé à la même période en 2001. À cause de la concurrence sur le marché du crédit hypothécaire, les acheteurs éventuels bénéficient des taux les plus avantageux en plus de 40 ans. La faiblesse des taux d'intérêt a été particulièrement utile compte tenu du marché, marqué par une accélération des prix attribuable aux coûts croissants des matériaux et de la main-d'oeuvre. Les consommateurs profitent donc des bas taux d'intérêt pour acheter un logement avant que les prix et les frais d'emprunt n'augmentent. Avec la remontée des taux d'intérêt prévue d'ici la fin de 2002 ou le début de 2003, le rythme des achats pourrait se ralentir quelque peu l'an prochain parallèlement à l'accroissement du coût d'emprunt.

Pendant le reste de 2002, la demande de maisons individuelles neuves demeurera solide, conséquence des taux hypothécaires exceptionnellement bas, de l'offre restreinte de logements existants et de la cadence soutenue à laquelle tourne l'économie. Grâce au rythme actuel de la construction, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a déjà dépassé les prévisions de la SCHL pour 2002 (2 600). On prévoit que la création d'emplois étayera la demande de maisons individuelles en 2003, à mesure que le marché de l'emploi à Ottawa se remettra des suppressions de postes massives dans le secteur de la haute technologie. Les prévisions relatives à 2003 doivent aussi tenir compte de la croissance démographique



SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF
1 *Les mises en chantier atteignent leur niveau le plus élevé en 14 ans*

STOCK DE MAISONS INDIVIDUELLES
2 *Aucun gonflement de l'offre en 2002*

MARCHÉ DE L'EXISTANT
4 Le nombre de ventes en *2002 est en voie de dépasser le niveau de 2001*

MARCHÉ LOCATIF
6 *Hausse prévue des taux d'inoccupation en 2002*

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE
6 *Stabilisation du marché du travail grâce aux gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans le secteur public.*

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
8 *Ottawa en 2002-2003*

SCHL Ottawa, Service d'analyse de marché
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

régulière attribuable à l'immigration. La demande de maisons individuelles s'effritera néanmoins l'an prochain, en raison du relèvement des taux hypothécaires et du prix élevé des logements. Cela incitera un nombre accru de consommateurs à choisir d'autres catégories de logements plus abordables, comme les maisons en rangée ou les logements en copropriété. On prévoit donc que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à environ 3 200 en 2003. Bien que ce volume soit inférieur à celui de 2002, il représente tout de même une bonne année pour ce segment du marché.

En ce qui concerne le secteur des logements collectifs, les conditions serrées observées sur le marché locatif au cours des dernières années ont entraîné une hausse des loyers. Étant donné le coût élevé de construction des tours d'habitation, la majoration des loyers permet aux constructeurs d'obtenir un taux de rendement satisfaisant sur le capital investi. Par conséquent, la construction d'ensembles locatifs devrait s'intensifier cette année par rapport l'an dernier.

Avec la montée du prix des logements existants, les logements en copropriété et les maisons en rangée représentent maintenant des options intéressantes pour les accédants à la propriété, en raison de leur prix abordable. Un autre facteur influe sur la demande de logements en copropriété et d'autres types de logements pour propriétaire-occupant : le style de vie. On prévoit que la demande de copropriétés s'accroîtra à mesure que les membres de la génération du baby-boom franchiront l'étape où les enfants quittent la maison. Certains jeunes professionnels vivant en milieu urbain optent aussi pour un logement en copropriété. Dans les deux cas, ce choix se fonde sur le désir d'habiter à proximité des services, restaurants et attraits culturels.

Grâce à l'expansion de la demande de logements collectifs pendant le reste de 2002 et en 2003, on prévoit que le nombre de mises en chantier dans cette catégorie dépassera le volume de maisons individuelles commencées. Ensemble, les mises en chantier de logements en copropriété, de maisons en rangée et d'appartements se chiffreront à environ 4 060 en 2002. À la suite de cette intense activité, on prévoit que le nombre de mises en chantier de logements collectifs régressera pour se situer à environ 3 250 en 2003.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est en voie de dépasser le chiffre record de 2001

La construction de maisons individuelles s'est ralentie durant les deux premiers trimestres de 2002, mais le cumul annuel observé en septembre indique que l'activité a nettement repris depuis. Au cours des neuf premiers mois de l'année, 2 976 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 3,5 % de plus qu'à la même période en 2001. Au rythme où vont les choses, le nombre de mises en chantier dans

Variation en pourcentage du nombre de mises en chantier enregistrées pendant les neuf premiers mois de 2002

Cumul des mises en chantier - 2002	
Ottawa	1,881
Nepean	1,078
Gloucester	440
Kanata	926
Cumberland	690
Gourbourn	310
West Carleton	95
Rideau	67
Osgoode	218
Ville de Clarence-Rockland	183
Canton de Russell	113
Casselman	31

cette catégorie dépassera le total de 3 500 enregistré à la fin de 2001. Les bas taux d'intérêt inciteront sans doute bon nombre d'actuels propriétaires à saisir l'occasion d'acquérir une habitation plus grande et de construction récente. Il est possible que beaucoup de consommateurs aient décidé de profiter de la faiblesse des taux, avant que ces derniers ne commencent à remonter. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépassera légèrement la barre des 3 700 d'ici la fin de 2002, ce qui constituera le chiffre le plus élevé à être observé depuis 1988.

Il se construit des maisons individuelles partout dans la région, mais ce sont les anciennes villes de Nepean, Kanata et Cumberland qui enregistrent la plus forte proportion de l'activité. Pour sa part, l'ancienne ville d'Ottawa a enregistré le plus faible nombre de mises en chantier de maisons individuelles, mais le plus important volume de logements collectifs commencés.

Le prix des maisons individuelles neuves est monté en flèche, soit de 11,8 %, atteignant en moyenne 279 573 $ pour la période allant de janvier à septembre. Le prix moyen des maisons de plain-pied a progressé de 10,2 % pour se situer à 232 638 $, et celui des maisons individuelles à deux étages, de 14 % pour s'établir à 269 000 $. La progression persistante des prix fera pencher la balance en faveur du marché des logements collectifs, car les acheteurs éventuels se tourneront vers les secteurs des logements en copropriété et des maisons en rangée. Si les consommateurs s'orientent vers d'autres catégories de logement, le prix moyen des maisons individuelles devrait plafonner autour de 285 000 $ en 2003.

Marché des logements collectifs

Entre janvier et septembre 2002, 3 005 logements collectifs ont été commencés dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente une amélioration de 35 % en regard de la période correspondante en 2001. Dans l'ensemble, les plus fortes augmentations ont été relevées du côté des maisons en rangée et des appartements, dans les anciennes villes d'Ottawa, de Vanier et de Rockcliffe.

Jusqu'à présent, le nombre d'appartements mis en chantier a augmenté de 93 % d'une année à l'autre, pour atteindre 1 235. Devant un marché locatif serré et des loyers en hausse, les constructeurs voient une occasion de conquérir le segment haut de gamme du marché locatif d'Ottawa. Par conséquent, la construction d'appartements devrait s'intensifier dans ce créneau de marché. Dans le secteur des logements pour propriétaires-occupants, le nombre croissant d'aînés et de ménages âgés sans enfants dans la région se traduit par une expansion de la demande de logements en copropriété et de logements donnés en location viagère. Cela est d'autant plus pertinent du fait que les chiffres actuels sur l'emploi indiquent que, pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre de personnes occupées chez les 45 à 64 ans a nettement augmenté par rapport à l'an dernier. Non seulement ce groupe d'âge est de plus en plus nombreux, mais son pouvoir d'achat augmente également. Par ailleurs, bon nombre de personnes dans cette catégorie d'âge qui sont confrontées à la chute des cours boursiers estiment que l'achat d'une propriété est un investissement plus sûr. Ensemble, ces facteurs stimuleront la demande d'appartements pendant le reste de 2002, y compris celle de logements en copropriété.

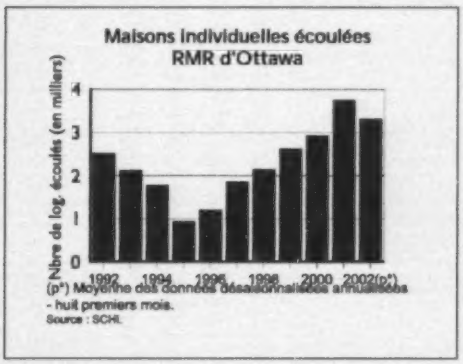
Par ailleurs, le nombre de mises en chantier enregistrées pendant les neuf premiers mois de 2002 sur le marché des maisons en rangée a atteint 1 318 – une hausse de 37 % par rapport à la même période en 2001. Bien que certains de ces logements soient destinés au marché locatif, la plupart visent le segment des propriétaires-occupants. Comme le prix moyen des maisons individuelles existantes devrait plafonner autour de 240 000 $, beaucoup d'accédants cherchent des catégories de logement plus abordables. L'offre étant encore limitée sur le marché de l'existant, les constructeurs semblent répondre à la demande provenant des accédants en accélérant le rythme de production des maisons en rangée. En effet, le nombre de mises en chantier dans cette catégorie n'a cessé d'augmenter depuis 2000, si bien que l'on prévoit qu'il atteindra environ 1800 d'ici la fin de 2002. ❖

Stock de maisons individuelles

Aucun gonflement de l'offre en 2002

À Ottawa, le nombre de maisons individuelles écoulées (ventes d'habitations neuves) est monté en flèche depuis 1995, la robustesse de l'économie locale ayant propulsé les revenus et attiré des immigrants internes. L'an dernier, le nombre estimatif de ventes a atteint 3 751. Ce chiffre était de 28 % supérieur à celui de 2000 et près de quatre fois plus élevé que celui de 1995. De plus, même si le rythme d'écoulement s'est ralenti dernièrement, la tendance actuelle laisse croire que l'activité en 2002 atteindra le deuxième niveau annuel en importance observé au cours des dix dernières années.

Pendant cette période, le prix moyen des maisons individuelles neuves a nettement évolué, particulièrement au cours des dernières années. En 1992, tout comme en 1997, celles de 150 000 à 199 000 $ étaient les plus recherchés, représentant respectivement 33 et 44 % des habitations écoulées pendant ces deux années. En 2000, toutefois, la proportion de transactions conclues entre 250 000 et 299 000 $ a commencé à grimper rapidement, à tel point



qu'en 2002, cette fourchette a récolté 39 % du total des ventes de logements individuels.

Cette évolution tient surtout à des facteurs démographiques, et particulièrement au vieillissement de la population.

Les données de recensement indiquent que la proportion de logements occupés, dans la fourchette supérieure, atteint un point culminant chez les ménages dirigés par des personnes âgées entre 45 et 54 ans et qu'elle demeure élevée parmi les ménages dont le chef appartient au groupe des 55-64 ans. Statistique Canada estime qu'à Ottawa, le nombre de personnes dans ces deux groupes d'âge a augmenté de 2,5 à 3 fois plus rapidement que la population totale d'Ottawa, mais ce rythme de croissance devrait se ralentir, particulièrement dans la catégorie des 45-54 ans.

Les bas taux d'intérêt ont favorisé les achats d'habitations haut de gamme. Les taux à un an, qui affichaient une moyenne annuelle de 7,7 % en 1992, sont passés à 6,65 % en 1997, puis à 5,3 % à la fin de septembre 2002. Les charges de remboursement associées à un prêt hypothécaire de 250 000 $ ont donc diminué d'environ 20 % entre 1992 et 2002, et de 13 % uniquement au cours des cinq dernières années. Si l'on corrige ces données de l'inflation, les baisses sont de 33 et de 21 % respectivement. La conjoncture actuelle, marquée par des taux hypothécaires stables ou croissants, limite la possibilité d'une autre hausse des prix découlant de ce facteur.

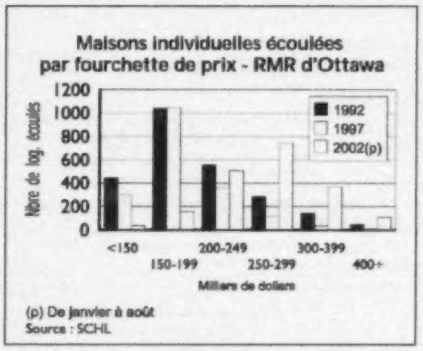
La majoration des revenus a aussi stimulé la demande provenant des acheteurs de logement à un cran supérieur. On estime que le revenu moyen à Ottawa a augmenté de 23,4 % entre 1992 et 2001, et d'environ 18 % pendant la période 1997-2001. En règle générale, la croissance des revenus a suivi le rythme de la majoration du prix des logements. Mais par suite du ralentissement de l'économie d'Ottawa récemment, les revenus semblent s'être stabilisés, ce qui donne à penser que ce facteur exercera moins de pressions sur les prix à l'avenir.

Bien que ces éléments contribuent à la stabilisation du prix des logements neufs, la construction de maisons individuelles ne devrait pas pour autant connaître une baisse brutale, selon les données disponibles.

En règle générale, le ralentissement du rythme d'écoulement annonce le début d'une offre excédentaire, ce qui devrait inciter les constructeurs à réduire leur production de logements. Les données de la SCHL donnent appui à ce comportement des constructeurs. On obtient le rapport ventes-stock en divisant le nombre d'habitations non vendues par le volume de logements écoulés récemment; des mesures semblables sont utilisées pour établir des prévisions concernant la production future dans bien des industries.

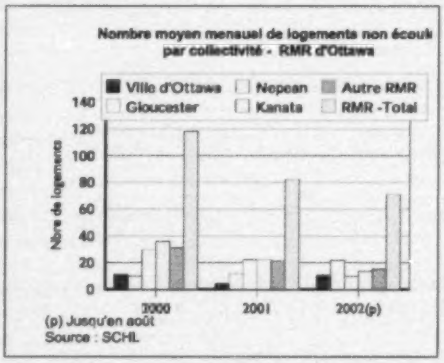
L'augmentation de ce rapport en 1994 et en 1995 a été suivie par une chute brutale de la construction de maisons individuelles en 1995 et en 1996. En revanche, par suite d'une régression marquée du rapport, entamée en 1998, un niveau élevé de mises en chantier a été enregistré sur le marché des logements individuels. En 2002, la SCHL estime que le nombre de maisons individuelles non vendues dans la RMR d'Ottawa se situe en moyenne à 71 par mois, comparativement à 85 pendant la même période en 2001.

La baisse du nombre de logements invendus touche toute la RMR, mais particulièrement les anciennes villes de Nepean et de Kanata. Pendant les huit premiers mois de 2002, le nombre mensuel moyen de maisons individuelles non vendues a atteint 10 à Nepean et 14 à Kanata,



contre 25 et 26 respectivement il y a un an. Ces baisses ont largement contrebalancé l'accroissement des stocks observé à Ottawa et à Gloucester.

La gestion de l'offre semble efficace dans toutes les catégories de prix. Chaque mois de 2002, le rapport logements non écoulés-logements écoulés des maisons individuelles dans la RMR d'Ottawa a été, dans toutes les catégories de prix, équivalent ou inférieur au niveau déjà solide enregistré un an plus tôt. Plus précisément, dans



les fourchettes de prix qui connaissent des volumes élevés d'activité, soit celles comprises entre 200 000 et 249 000 $ et entre 250 000 et 299 000 $, le rapport moyen s'est fixé respectivement à 0,21 et à 0,24 pendant les huit premiers mois de 2002, comparativement à 0,28 et à 0,32 pendant la période correspondante un an plus tôt. De même, pendant cette période, le rapport global applicable aux maisons individuelles, toutes catégories confondues, s'est situé en moyenne à 0,26 en 2002, contre 0,31 en 2001.

L'absence d'offre excédentaire donne à penser que la reprise économique stimulera rapidement la construction. C'est l'un des principaux facteurs sur lesquels reposent nos prévisions relativement optimistes concernant les mises en chantier de maisons individuelles pour 2003. ❖

Marché de l'existant

Le nombre de ventes en 2002 est en voie de dépasser les niveaux de 2001

Les bas taux d'intérêt, le bilan migratoire toujours positif, le secteur locatif tendu et la stabilisation du marché du travail sont autant de facteurs qui alimentent la demande sur le marché de l'existant. Pour la période allant de janvier à septembre, le nombre de ventes a augmenté de 10 % en glissement annuel pour atteindre 10 550. Parallèlement, le total des nouvelles inscriptions a progressé d'un peu moins de 1 % pour s'établir à 13 326. Sous l'effet de la progression des ventes et de la faible augmentation de l'offre, le prix moyen des logements existants continue à grimper. Selon les données des neuf premiers mois de 2002, le prix moyen enregistré pour l'ensemble de la ville a bondi de 14,3 % en regard de la même période l'an passé, pour se fixer à 200 753 $.

La flambée des prix résulte des intenses pressions exercées par l'expansion du marché du travail et le maintien d'un bilan migratoire positif dans la ville. Par ailleurs, les bas taux d'intérêt ont incité les accédants à la propriété et les acheteurs d'habitations à un cran supérieur à se présenter sur le marché. Depuis 1997, la demande de logements a fluctué tout en demeurant vive à Ottawa, tandis que le nombre d'inscriptions n'a cessé de reculer. L'offre n'évoluant plus au même rythme que la demande incessante, les prix sont montés en flèche. Au début de 2002, on a constaté d'importantes guerres d'enchères, les acheteurs se faisant concurrence pour le faible nombre de logements encore disponibles.

Depuis, les conditions se sont détendues, et certains éléments indiquent que le rythme des ventes commence à se ralentir. Bien que, selon les données cumulatives annuelles, les prix continuent de grimper rapidement, le nombre de nouvelles inscriptions a aussi progressé depuis l'été. On prévoit que d'ici la fin de 2002 et le début de 2003, l'offre s'intensifiera davantage, avec l'augmentation du volume de logements sur le marché. Un nombre accru d'acheteurs se tournant vers le marché du neuf, l'offre de logements existants pourra se reconstituer. La SCHL estime ainsi que le prix S.I.A. moyen se stabilisera en 2003, à mesure que l'offre et la demande s'équilibreront. On prévoit par ailleurs que le nombre de transactions se situera près du chiffre prévu par la SCHL, et que les ventes S.I.A. se chiffreront à environ 13 400 d'ici la fin de 2002. En raison de la flambée des prix qui a marqué 2002, le prix moyen S.I.A. à Ottawa sera supérieur à nos prévisions et s'établira à environ 206 000 $ d'ici la fin de l'année. En 2003, les marchés se détendront, de sorte que le nombre de ventes atteindra approximativement 13 600, et le prix moyen environ, 210 600 $.

TABLEAU 1 : VENTES S.I.A., SOUS-MARCHÉS URBAINS

	Cumul 2002	Cumul 2001	Var. en %	2000
Orléans	1501	1519	-1.2	1,846
Secteur est	798	660	20.9	886
Secteur sud-est	1438	1321	8.9	1,745
Centre-ville	736	702	4.8	920
Secteur ouest	1077	977	10.2	1,281
Nepean	881	796	10.7	1,145
Barrhaven	631	543	16.2	749
Kanata-Stittsville	1230	985	24.9	1,447

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Les consommateurs cherchent d'autres formules de logement abordables

Le nombre de ventes de logements individuels a augmenté de 11,2 % pour atteindre 5 759 pendant les neuf premiers mois de l'année, comparativement à 5 177 à la même période en 2001. Sous l'effet de la vive demande de maisons individuelles et du repli de l'offre au cours des derniers mois, le prix moyen est monté à 230 930 $, en hausse de 13 % par rapport à la même période en 2001. Comme le prix des maisons individuelles dépasse maintenant les moyens de certains acheteurs éventuels, d'autres formules de logement abordables représentent une proportion accrue des ventes.

Le rythme des ventes sur les marchés des duplex et des maisons en rangée est supérieur à celui observé dans le secteur des habitations individuelles. Pour la période allant de janvier à septembre, le nombre de ventes de duplex a progressé de 12,1 % pour

Notre rapport le plus en demande demeure la *MEILLEURE* façon de vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

vous fournit CHAQUE MOIS les analyses les plus récentes et des données pertinentes sur les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa. Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

Appelez au 1-800-493-0059.

COURTIERS

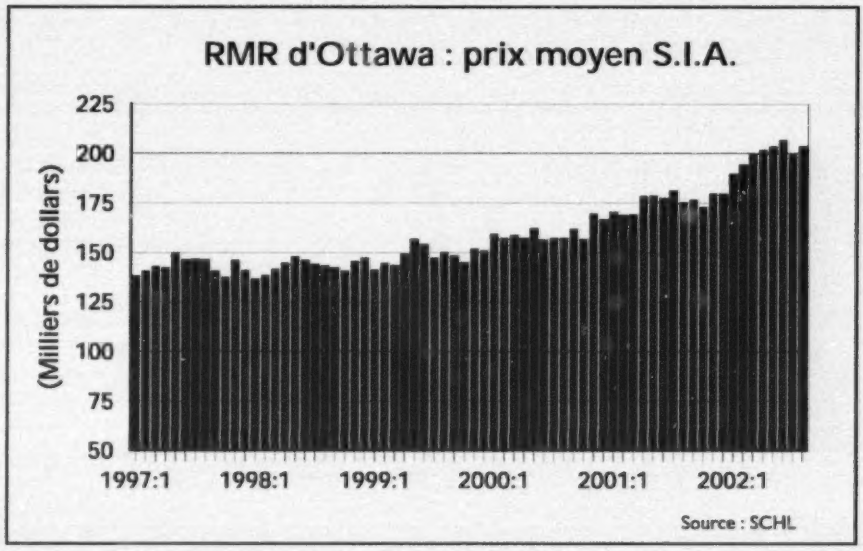
Pour obtenir des exemplaires additionnels de notre MINI-GUIDE : LES GRANDES LIGNES DE L'ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE POUR PROPRIÉTAIRE OCCUPANT,

veuillez communiquer avec Hélène Gagnon, tél. : 613-825-0055

s'établir à 1 072. Parallèlement, le prix moyen dans cette catégorie a atteint 192 000 $, en hausse de 14,8 %. Pendant le même intervalle, le volume de ventes sur le marché des maisons en rangée a bondi de 14,4 % pour atteindre 1 242, et le prix moyen s'est élevé à 174 852 $, un gain de 12,3 % en glissement annuel. Il est important de souligner que les duplex et les maisons en rangée offrent des solutions de rechange attrayantes pour les accédants.

Fait intéressant, pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre de ventes de logements en copropriété n'a progressé que de 4,7 % pour se situer à environ 1 027. Cela pourrait tenir surtout à la pénurie d'habitations de qualité sur le marché. La hausse de 18,5 % des prix dans cette catégorie, entre janvier et septembre 2002, confirme ce fait. Néanmoins, cette formule de logement dont le prix moyen se situe maintenant à 145 725 $ demeure l'option la plus intéressante pour les consommateurs recherchant une habitation abordable sur le marché privé. On prévoit une augmentation des ventes dans cette catégorie, avec l'arrivée sur le marché des nombreux ensembles en copropriété en cours de construction dans la ville. Les bas taux d'intérêt et la demande régulière provenant de certains groupes, notamment de la population croissante d'aînés, des ménages âgés sans enfants et des jeunes professionnels cherchant des logements au centre-ville, maintiendront le nombre de ventes élevé sur ce marché à l'avenir.

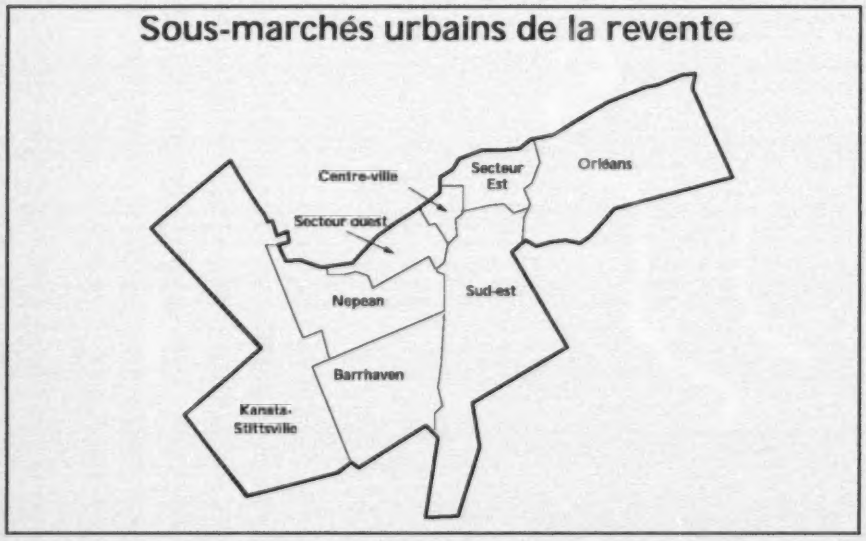
Fait surprenant, pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre de ventes de maisons en rangée en copropriété a régressé de 3,4 % par rapport à la même période en 2001 pour s'établir à seulement 845. L'offre insuffisante dans ce segment a entraîné une majoration du prix moyen. En effet, ce dernier a bondi de 15,1 % pour s'élever à 145 716 $ à la fin des trois premiers trimestres.



L'escalade des prix se poursuit au centre-ville

Le nombre de ventes a diminué dans presque tous les secteurs d'Ottawa. À la fin de 2001, seule la collectivité d'Orléans a enregistré une hausse, le nombre de transactions dans ce secteur ayant progressé de 4,6 % pour s'établir à 1 932, contre 1 846 en 2000. Dans le reste des collectivités, soit les secteurs est et sud-est, le centre-ville, le secteur ouest, Nepean, Barrhaven et Kanata-Stittsville, le nombre de ventes a fléchi pendant la même période. Selon les données cumulatives annuelles pour 2002, le nombre de ventes sera inférieur à celui de 2001. Toutefois, la valeur totale en dollars des ventes a nettement augmenté dans chaque collectivité, en raison de l'offre limitée et de la vive demande, qui ont fait monter les prix sur tout le territoire. La hausse la plus marquée a été relevée au centre-ville, où le prix S.I.A. moyen (toutes catégories confondues) est passé de 211 169 $, en 2000, à 241 523 $, en 2001. Le prix moyen global des maisons individuelles au centre-ville a augmenté, conséquence de la forte demande et du faible nombre d'inscriptions, attribuable à l'attrait du quartier Glebe. Le prix moyen enregistré au centre-ville pendant la période de janvier à septembre 2002 dépasse déjà 270 000 $, et il augmentera sans doute davantage d'ici la fin de l'année. À la fin du troisième trimestre 2002, Orléans, les secteurs est et ouest ainsi que Nepean affichaient un prix de revente moyen inférieur à 200 000 $ (toutes catégories confondues). Dans les collectivités comme Barrhaven, Kanata-Stittsville et le secteur sud-est, le prix dépassait la barre des 200 000 $.

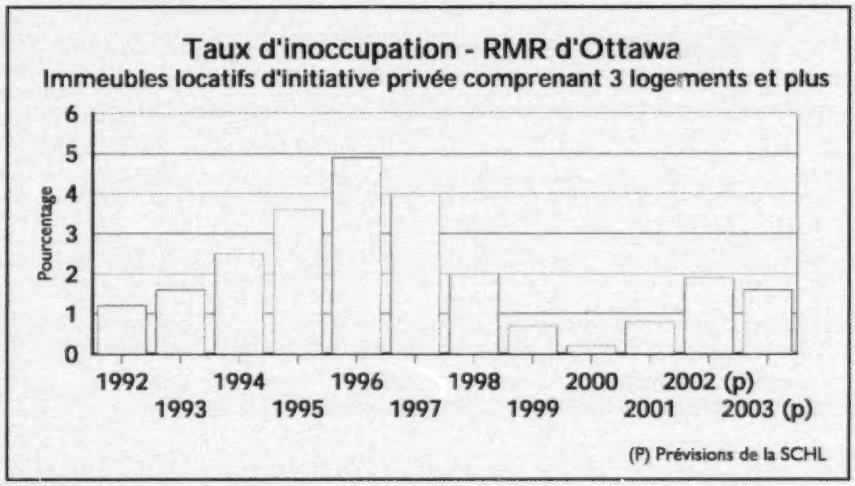
L'augmentation des ventes dans la RMR d'Ottawa témoigne du fait que l'activité s'accroît sur le marché de la revente des secteurs situés à la limite extérieure de la ville. De toute évidence, la diminution du volume d'inscriptions se manifeste à Ottawa, ce qui incite certains acheteurs éventuels à chercher un logement à l'extérieur de la ville. Les prix continueront d'augmenter cependant, compte tenu de l'offre limitée et de la demande soutenue, alimentée par la migration vers la ville, ainsi que les bas taux hypothécaires qui favorisent à la fois les accédants et les acheteurs d'habitations à un cran supérieur. ❖



Marché locatif

Hausse prévue des taux d'inoccupation en 2002

Après s'être fixé juste en dessous de 1 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comprenant 3 appartements ou plus se situera à environ 2 % en 2002 selon la SCHL, avant de se resserrer de nouveau pour atteindre 1,5 % en 2003. Compte tenu des taux hypothécaires les plus bas en 40 ans et des loyers élevés, beaucoup de propriétaires-bailleurs connaîtront un exode de locataires vers l'accession à la propriété. Par ailleurs, la faiblesse du marché du travail des jeunes en 2002 entraînera un repli de la demande éventuelle sur le marché locatif. En contrepartie, la poursuite de la migration vers la région d'Ottawa, particulièrement chez les jeunes ménages, favorisera la demande sur ce marché en 2002 et en 2003. De plus, les propriétaires-occupants éventuels auront peu d'options étant donné la majoration du prix des logements existants cette année. Par suite de la construction d'ensembles locatifs et de l'expansion consécutive de l'offre, le taux d'inoccupation augmentera cette année, avec le repli de la demande. En 2003, on prévoit que le taux d'inoccupation se resserrera, le nombre accru de conversions de logements locatifs en copropriétés réduisant le choix sur le marché locatif.



Prévisions relatives à la majoration des loyers

Par suite de la construction d'ensembles locatifs en 2002, le nombre réduit de locataires bénéficiera d'un choix plus vaste grâce à l'expansion de l'offre en 2003. Aussi, les locateurs se feront concurrence pour attirer les locataires moins nombreux, de sorte que la majoration des loyers pourrait être moins marquée en 2002. Après avoir gagné 4,2 % en 2001 pour se situer à 914 $, le loyer mensuel des appartements de deux chambres ne progressera sans doute que de 3 % pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2002. Malgré la conversion éventuelle de logements locatifs en copropriétés, les propriétaires-bailleurs hésiteront à imposer de fortes hausses de loyer par crainte d'accroître leur taux d'inoccupation. Avec la poursuite des bas taux hypothécaires et le choix accru sur le marché des maisons en rangée, les propriétaires-bailleurs tenteront de conserver leurs locataires.

Les coûts énergétiques croissants influeront sur la majoration des loyers en 2003. Certains locateurs abonnés à la société Hydro One connaîtront une hausse de leurs tarifs d'électricité, et ces frais seront transmis aux locataires. Avec l'accroissement prévu des coûts d'électricité cet hiver, les locateurs pourraient n'avoir d'autres choix que d'augmenter les frais de location.

En 2003, on prévoit que les loyers moyens progresseront de 4,0 %. Malheureusement, pour les locataires, l'arrivée de logements locatifs neufs sur le marché ne préviendra pas les majorations de loyer, parce que les coûts de construction des ensembles demeurent élevés. En fait, le loyer moyen continuera à progresser en raison de la hausse persistante de ces frais. ❖

Aperçu de la situation économique

Stabilisation du marché du travail grâce aux gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans le secteur public

Compte tenu des suppressions massives de postes dans le secteur de la haute technologie, bon nombre s'attendaient à ce que l'économie se ralentisse. On prévoyait par ailleurs que cette conjoncture entraverait l'essor des marchés de l'habitation à Ottawa en 2002 puisque les pertes d'emplois influent toujours sur la demande de biens durables à prix élevé. Jusqu'à présent, tout indique cependant que le marché du travail d'Ottawa s'est en fait stabilisé, par suite de la forte création d'emplois dans le secteur public. Grâce à ce facteur, ainsi qu'aux taux hypothécaires historiquement bas et au solde migratoire toujours positif de la ville, le marché de l'habitation dans la capitale nationale a continué de progresser à toute vapeur. En fait, si les conditions actuelles persistent, on enregistrera, en 2002, le niveau de mises en chantier le plus élevé des 14 dernières années en plus d'un nombre record de ventes sur le marché de l'existant.

Selon les chiffres enregistrés fin septembre 2002, environ 4 900 postes ont été supprimés dans la capitale nationale, ce qui représente une modeste baisse de 1,1 % par rapport à 2001. Aussi, les statistiques révèlent que le taux de chômage dans la RMR d'Ottawa s'est établi à 7,5 % en septembre, soit au même niveau que la moyenne nationale. À la fin de l'an dernier, l'économie d'Ottawa affichait un gain net de plus de 10 400 postes par rapport à la même période en 2000, malgré les pertes observées dans le secteur de la haute technologie vers la fin de 2001. D'ici à la fin de 2002, on prévoit que de faibles gains seront enregistrés au chapitre de l'emploi, si l'on tient compte des mises à pied dans le secteur de la haute technologie cette année et de l'accroissement important du nombre de postes dans les secteurs public et du commerce au détail.

L'affaiblissement du secteur de la haute technologie a surtout touché les branches des fibres optiques et de la technologie Internet. Deux importantes sociétés d'Ottawa ont subi le plus gros des mises à pied massives, soit Nortel

et JDS Uniphase. Cette dernière a annoncé récemment qu'elle prévoyait supprimer d'autres postes, en vue de consolider ses activités à l'échelon mondial et de faire d'Ottawa le point central de sa division de recherche et de développement. Ces branches du secteur de la haute technologie sont largement tributaires de la performance de l'économie américaine, parce que la plupart exportent leurs produits aux É.-U. Par conséquent, la relance du secteur des télécommunications aux É.-U. se traduira ultimement par une reprise dans les industries connexes établies à Ottawa. Mais puisque l'on prévoit peu d'amélioration dans l'économie américaine cette année, la reprise dans ce secteur n'est prévue qu'en 2003.

À Ottawa, une importante partie du secteur de la fabrication est consacrée à l'économie de la haute technologie. C'est ce segment qui a été le plus durement touché par les suppressions d'emploi. Entre janvier et septembre 2002, on estime à 10 300 le nombre de postes supprimés dans le secteur de la fabrication d'Ottawa, ce qui constitue un recul de 25,5 % par rapport à la même période en 2001. D'autres secteurs affichent aussi des signes de faiblesse cette année. Malgré la robustesse du marché de l'habitation, le nombre d'emplois dans le secteur de la construction d'Ottawa a en fait régressé de 8,4 % entre janvier et septembre 2002, plus de 1600 postes ayant été perdus. Bien que la construction résidentielle soit vigoureuse et puisse sans doute soutenir un important segment du marché du travail, la réduction du nombre de nouveaux chantiers non résidentiels explique la baisse globale de l'emploi dans ce secteur (voir le graphique). Par ailleurs, pendant le même intervalle, le nombre de travailleurs a diminué de 4,5 % sur douze mois dans le secteur tertiaire, ce qui représente une perte de 9 600 emplois.

Pour situer ces pertes d'emploi dans leur contexte, le marché global du travail a été moins durement touché que l'on s'y attendait, grâce à la création de postes dans d'autres secteurs de l'économie. Certes, le grand gagnant à cet égard en 2002 a été le secteur public où, selon les chiffres estimatifs, quelque 16 400 postes ont été créés, entre janvier et septembre 2002 : une hausse de 22,3 % par rapport à la période correspondante en 2001. D'autres secteurs ont enregistré des gains au chapitre de l'emploi, notamment ceux des finances, de l'assurance et du commerce. Selon les indications, les ventes dans les grands magasins et les dépenses de consommation augmentent, et le secteur du commerce de détail a connu une forte croissance de l'emploi. Selon les chiffres moyens enregistrés pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre net de postes créés dans le secteur du commerce de détail a progressé de 3 600, en hausse de 6,4 % en regard de la même période en 2001.

En ce qui concerne le marché de l'habitation d'Ottawa, la croissance régulière de l'emploi en 2002 se traduira par une hausse du revenu disponible pour le consommateur moyen. Le taux de chômage mensuel désaisonnalisé a régressé, puis s'est stabilisé au cours des derniers mois. Par conséquent, l'Indice de l'offre d'emploi a augmenté pendant l'été, indiquant une intensification de la demande de main-d'oeuvre, avec le raffermissement de la confiance des sociétés à l'égard des perspectives économiques. Mais plus que tout, les bas taux d'intérêt continueront à favoriser les achats de biens durables à prix élevé, notamment d'automobiles et de logements. Toutefois, les banques relèveront sans doute leurs taux d'intérêt d'ici la fin de 2002 ou le début de 2003, ce qui fera augmenter les charges hypothécaires et les coûts d'emprunt. Selon l'ampleur de la croissance de l'emploi et des salaires en 2003, l'alourdissement des charges hypothécaires pourrait ralentir le rythme des ventes de logements dans une certaine mesure.

Importants gains au chapitre de l'emploi pour le groupe âgé de 45-64 ans

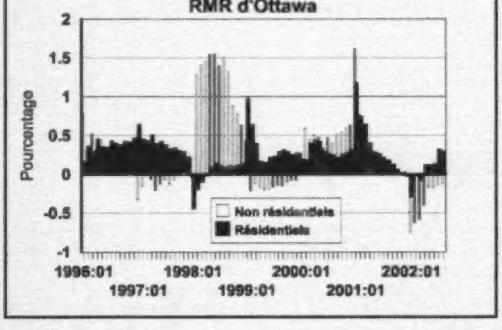
Les gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans certains secteurs n'ont pas bénéficié à tous les segments de la population équitablement. Le groupe âgé de 45 à 64 ans a enregistré une vive hausse du nombre d'emplois à temps plein, tandis que les personnes de 15 à 24 ans ont connu une modeste augmentation du nombre de postes à temps partiel. Pour sa part, le groupe âgé entre 25 et 44 ans, a enregistré des pertes d'emplois à temps plein et à temps partiel.

Pendant les neuf premiers mois de l'année, le nombre de personnes âgées entre 45 et 64 ans dans la population active s'est accru à un rythme phénoménal. Aussi, le nombre de personnes employées à temps plein a fait boule de neige et a augmenté de 15 000 pour atteindre 151 700, ce qui représente une hausse de 13,6 % sur douze mois. Pendant le même intervalle, le nombre de personnes occupant un poste à temps partiel a grimpé de 20,7 %, soit de 4000. Fait intéressant, le nombre de personnes qui se sont intégrées au marché du travail a augmenté de 22 300 pendant la même période. Parmi toutes les cohortes d'âge, ce groupe affiche certes le taux de croissance le plus élevé dans la capitale nationale et enregistre les gains les plus importants au chapitre de l'emploi. Compte tenu du nombre croissant de ménages qui approchent de l'âge de la retraite et/ou dont les enfants ont quitté la maison, la demande pour d'autres formules d'habitation, notamment de copropriétés et de logements donnés en location viagère s'intensifiera. Au cours des douze prochains mois, on prévoit une expansion de la demande dans le secteur des appartements et des maisons en rangée en copropriété, compte tenu du nombre de personnes qui prendront leur retraite ou chercheront un autre type de logement mieux adapté à leur nouveau style de vie.

Pendant les neuf premiers mois de 2002, le nombre d'emplois à temps plein destinés aux jeunes a diminué d'environ 8 200, soit de 18,9 % par rapport à la même période en 2001. Cette baisse n'a été compensée que par une augmentation de 3,8 % du nombre de personnes employées à temps partiel, un gain d'environ 1 100 nouveaux emplois. Le taux de chômage global dans ce groupe d'âge s'est établi à 12,5 % en septembre, un niveau supérieur à la moyenne nationale. Globalement, cette cohorte d'âge a subi les répercussions de l'affaiblissement du secteur de la haute technologie, ce qui aura une incidence sur les marchés locatifs, car ce groupe a tendance à louer plutôt qu'à acheter un logement. Par conséquent, la demande de logements locatifs s'affaiblira au dernier trimestre de 2002.

La population active âgée entre 25 et 44 ans a été la plus durement touchée par les récentes suppressions d'emplois dans le secteur de la haute technologie. Entre septembre 2001 et le même mois en 2002, le nombre d'adultes employés est descendu à 229 000 dans la RMR d'Ottawa. Il s'agit d'un recul de 7,7 % et d'une diminution de
17 200 postes. De plus, 13 800 emplois à temps plein ont été supprimés (6,8 %). Pendant la même période, le nombre de personnes employées à temps partiel a régressé de 16,9 % : une perte de 3 400 postes. Puisque ces personnes se trouvent dans la tranche d'âge où elles sont le plus susceptibles d'acheter un logement, les pertes d'emplois auront des incidences sur la demande de logements. Pendant le reste de 2002 et au début de 2003, la demande de maisons individuelles se ralentira par rapport à l'année précédente. Comme les suppressions d'emploi dans le domaine de la haute technologie tirent à leur fin et le marché du travail dans le secteur public se raffermit, la situation de l'emploi dans ce groupe d'âge s'améliorera sans doute en 2003. On s'attend à une reprise de la demande au milieu de 2003. ❖

Évolution du nombre de permis de construire
RMR d'Ottawa



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa - automne 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	1999	2000	2001	Var. (%)	2002P	Var. (%)	2003P
Ventes S.I.A.	11,329	12,692	12,237	*-3.6*	13,400	*9.5*	13,300
Prix S.I.A. moyen, tous les log.	$149 650	$159 511	$175,971	*10.3*	$200,600	*14.0*	$210,600
Prix S.I.A. moyen, log. indiv.	$172,562	$188,156	$205,094	*9.0*	$230,400	*12.5*	$242,400
Prix S.I.A. moyen, copropriétés	$100 669	$107 958	$124,087	*14.9*	$147,700	*19.0*	$164,600
Rapport ventes-nouv. inscript.	0.65	0.79	0.71	-	0.67		0.66
MISES EN CHANTIER							
Total	4,447	5,786	6,251	*8.0*	7,760	*-3.5*	6,400
Logements individuels	2,837	3,494	3,502	*0.2*	3,700	*5.6*	3,100
Log. jumelés et en rangée	1,418	1,716	2,074	*20.9*	2,300	*10.4*	2,150
App. en copropriété	138	30	285	*850.0*	560	*96.5*	700
Log. locatifs d'initiative privée	54	546	390	*-28.6*	1,200	*156.0*	400
Prix médian, log. indiv.	$194 900	$208 900	$244,400	*17.0*	$268,000	*9.7*	$274,000
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	0.7	0.2	0.8	-	1.9	-	1.6
Loyer moyen (2 chambres)	$783	$882	$914	*3.6*	$930	*3.1*	$960
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire - 3 ans	7.97	8.17	6.88		6.47		7.52
Taux hypothécaire - 5 ans	8.13	8.35	7.41		7.23		8.21
Personnes occupées	414,200	431,500	441,800	*10.3*	442,000	*0.0*	445,400
Croissance de l'emploi	17,800	17,300	10,300	*-40.5*	200	**	3,010
Solde migratoire	7,700	9,800	12,500	*27.6*	10,300	*-17.6*	9,000

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant 1 400 représentants commerciaux et courtiers en immeubles de la région d'Ottawa. L'adresse de leur site Web est la suivante www.ottawarealestate.org

S.I.A. (Service inter-agences) est une marque d'accréditation de l'Association canadienne de l'immeuble.

P = Prévisions de la SCHL.